

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1078/15-16號文件

檔 號：CB1/PS/1/15

發展事務委員會

公務員建屋合作社樓宇重建事宜 小組委員會報告

目的

本文件旨在匯報在發展事務委員會(下稱"事務委員會")轄下成立的公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會(下稱"小組委員會")的商議工作。

背景

2. 公務員建屋合作社計劃(下稱"合作社計劃")是由公務員事務局管理的一種舊形式的公務員房屋福利。此項計劃是在1952年推行，讓政府當局以優惠土地補價批出土地，並提供政府貸款，令合資格的公務員可透過成立合作社興建住宅樓宇(下稱"合作社樓宇")。據政府當局所述，優惠土地補價是有關土地十足市值的三分之一。有關土地及樓宇的法定業權由根據《合作社條例》(第33章)成立，並經合作社註冊官註冊的相關合作社持有。本港至今已有合共238個合作社成立。合作社負責管理及維修在全港佔地總面積約為30公頃的合作社樓宇。自1980年代中期以來，再沒有合作社樓宇落成。

合作社單位的法定業權

3. 根據合作社與其社員各自簽訂的分租租契，合作社社員有權使用有關單位，但並不擁有該等單位的法定業權。鑒於合作社要求，亦為使合作社樓宇的法定業權可轉讓予個別合作社社員及解散合作社，政府當局在1987年推出了《交回及重批辦

法指引》¹。該指引在1993年由現行安排(即《修訂官地租契辦法指引》²)取代。根據《修訂官地租契辦法指引》，合作社只要得到75%的社員同意，便可申請解散。個別合作社社員繼而可透過轉讓契據取得其物業及土地的業權。據政府當局所述，截至2016年5月31日，在238個合作社當中，有187個已經解散，51個尚未解散。在已解散的187個合作社當中，12個合作社的樓宇已重建或正在重建。

重建合作社樓宇時繳付的兩層土地補價

4. 重建合作社樓宇一般涉及繳付兩層土地補價。第一層是就撤銷合作社單位的轉讓限制³而須繳付尚欠政府的三分之二⁴土地補價⁵。如有需要修訂地契條款，尤其是因為增加有關用地的可建樓面面積，以用盡相關分區計劃大綱圖所准許的最高發展參數，便須繳付第二層土地補價。有關繳付第二層土地補價的規定，與當局就其他一般重建用地所訂無異。一些合作社代

¹ 根據《交回及重批辦法指引》，合作社可於取得所有社員一致同意下解散。

² 當時的政府於1985年11月25日公布一項建議，准許合作社把相關單位和土地的法定業權轉讓予個別合作社社員，並准許合作社社員在接受若干條件的情況下，把該等物業隨後售賣、出租或以其他方式處理。當局在1993年引入《修訂官地租契辦法指引》，以便推行上述建議。更詳盡的資料載於第21段。

³ 根據相關轉讓限制，若不繳付尚欠政府的三分之二土地補價，合作社樓宇單位的業主不得轉讓、抵押、出租、放棄管有或以其他方式處置他們的物業，或就上述目的簽訂任何協議。在法定業權已轉移給合作社單位業主後，有關業主可隨時(即無須是相關合作社樓宇重建的時機成熟時)就撤銷轉讓限制提出申請，以及繳付尚欠的三分之二土地補價。

⁴ 據政府當局所述，供合作社興建住宅樓宇的用地，是當局早年按相關用地當時十足市值的三分之一的優惠條件批出。因此，尚欠的土地補價為有關土地價值的三分之二。

⁵ 據政府當局所述，就已解散的合作社而言，公務員事務局有既定機制容許合作社單位業主申請短期豁免，讓他們可於繳付尚欠的土地補價前簽訂買賣合約。根據現行短期豁免安排，有關豁免的有效期為9個月。倘若業主有需要，可申請再延長。就未解散的合作社而言，有關社員可轉讓其合作社會籍予其他有興趣並符合資格的公務員，以及遷離有關的合作社單位。在上述情況下，則不涉及土地補價。

資料來源：2015年6月3日立法會會議過程正式紀錄
(第8871至8877頁)

表及合作社單位業主⁶認為，他們須向政府繳付的第一層土地補價過於高昂。高昂的土地補價增加私人發展商的重建成本，以致減低私人發展商進行重建的意欲⁷。

重建合作社樓宇的需要

5. 合作社樓宇的樓齡一般很高，很多已超過50年。該等樓宇缺乏升降機等現代樓宇設施，令行動不便的年長佔用人出入困難。一些合作社樓宇單位的業主相信，很多合作社單位空置，是因為年長的業主已遷往設有升降機的其他樓宇或安老院。然而，該等空置單位的業主卻不能把其單位出租⁸。由於合作社樓宇通常位處市區，樓層數目亦少，故被視為具有龐大的重建潛力。重建這些樓宇可釋放額外樓面面積及增加住宅單位供應，從而可紓緩房屋嚴重短缺的問題。

6. 事務委員會在2013年5月及7月討論有關重建合作社樓宇的事宜。在2013年7月15日的會議上，事務委員會通過一項議案，促請政府當局立即就該等根據合作社計劃興建的樓宇展開重建計劃，以增加市區的土地供應。

政府當局在2015年5月提交的初步建議方案

7. 在2015年5月26日，政府當局向事務委員會簡介3個促進合作社樓宇重建的初步建議方案(下稱"初步建議方案")。該等建議方案的重點如下：

⁶ 在本報告中，合作社單位業主指該等因相關合作社解散而取得其物業法定業權的前合作社社員。他們可能已就或未就撤銷轉讓限制向政府繳付尚欠的土地補價。

⁷ 合作社代表／合作社單位業主在事務委員會2013年7月15日及2015年7月16日及小組委員會2016年3月1日的會議上所表達的意見。

⁸ 除非合作社單位業主已向政府繳付相關土地補價以撤銷轉讓限制，否則不得把合作社單位出租。倘若為現職公務員的合作社社員／單位業主取得合作社會籍或單位的法定業權，作為相關《公務員事務規例》所界定的公務員房屋福利，便不得把有關合作社單位出租。

(a) 由香港房屋協會推出一項先導計劃重建合作社樓宇

香港房屋協會(下稱"房協")會按照"不虧蝕"的原則⁹重建合作社樓宇作提供資助出售單位的用途¹⁰。房協並會就重建所需的地契修訂向政府繳付土地補價。該項先導計劃會以需求主導的形式推行(即由單位業主自行向房協提出申請)。房協會訂立符合參與有關計劃的資格準則,包括要求提出申請的合作社單位業主須於合理時間內齊集相關地段100%業主的參與。房協會就撤銷轉讓限制代合作社單位業主向政府繳付尚欠的土地補價。在扣除上述須向政府繳付的土地補價後,會以市價向有關業主購買合作社單位。根據"不虧蝕"的原則,房協可提出略高於上述市價的收購價(例如高於市價約10%)。如情況許可,政府當局可考慮准許有關業主購買"住宅發售計劃"第二市場的房協單位¹¹。

(b) 由市區重建局就其中介服務為合作社單位業主設立專項輪候安排

政府當局會建議市區重建局(下稱"市建局")設立專項輪候安排,讓合作社單位業主就該局的中介服務提出申請。合作社單位業主在齊集持有合作社樓宇50%或以上不分割份數的業主同意後,可就中介服務(先導計劃)¹²下的中介服務向市建局提出申請。透過市建局的協助,業主一旦就有關用地齊集不少於80%(如有關樓宇的樓齡不少於50年)或90%不分割份數,便會安排聯合出售其物業予私人發展商,以進行重建。

⁹ "不虧蝕"的原則指房協考慮進行重建項目時,預計可從有關項目獲得的總收益,將最少能支付所有發展及收購成本及開支。

¹⁰ 在興建資助出售單位方面,房協獲提供土地補價優惠。

¹¹ 據政府當局所述,現時第二市場約有1萬個房協單位。據房協評估,合作社單位業主應可利用出售其合作社單位所得款項,從第二市場購買一個較細小但設有現代樓宇設施(例如升降機)的單位。

¹² 市建局已成立一間名為市區重建中介服務有限公司的全資附屬公司,以推行中介服務(先導計劃),協助業權分散的樓宇業主集合業權以進行重建。若要就此項服務向市建局聯合提出申請,業主須擁有相關用地內每個地段至少50%或以上不分割份數的業權。市建局不會參與收購相關樓宇的任何業權。

(c) 整合地政總署現行工序，以便評估有關重建合作社樓宇所涉及的土地補價

地政總署會整合現行工序，令有意向合作社單位業主收購物業業權及重建合作社樓宇的發展商，可在所有合作社單位業主的授權下，向地政總署提出修訂地契申請，並在同一時間確定下列款額分別為何：(a)單位業主須繳付的尚欠土地補價；及(b)須就重建該用地所需進行的契約修訂繳付的土地補價。同時進行上述評估，會有助私人發展商就有關重建方案整體所需的費用作出知情的評估。

8. 儘管事務委員會委員歡迎當局的構思(即利用合作社樓宇用地興建資助出售單位，以向市民供應更多此類單位)，他們普遍認為，規定在房協重建合作社樓宇的先導計劃(下稱"房協先導計劃")下須齊集100%的業主參與，是一個十分高的門檻，幾近無法達到。部分委員關注到，以房協提出的收購價，扣除須向政府繳付的土地補價後，合作社單位業主將只能在同區購買一個面積少許多的重置單位。

9. 在2015年7月16日，事務委員會舉行一次特別會議，聽取公眾就上述初步建議方案表達意見。出席該會議的合作社代表及單位業主普遍認為，房協先導計劃下的方案不能接受。事務委員會通過一項議案，促請政府當局在6個月內制訂更體恤受影響退休公務員及更切實可行的其他方案。

小組委員會

10. 在2015年7月22日的會議上，事務委員會決定成立一個專責小組委員會，以研究有關合作社樓宇重建的事宜，並在適當情況下就如何促進有關樓宇重建提出建議。小組委員會的委員名單及職權範圍分別載於**附錄I**及**II**。小組委員會在2016年1月展開工作。

11. 小組委員會由謝偉銓議員擔任主席，合共舉行了5次會議，以及聽取36個團體及個別人士表達意見。曾向小組委員會提交意見書的團體及個別人士的名單載於**附錄III**。團體／個別人士提出的主要意見及關注事宜的摘要及政府當局作出的相關書面回應，載於立法會CB(1)747/15-16(02)號文件的附件。

小組委員會的商議工作

12. 小組委員會的主要商議工作涵蓋下列範圍：
- (a) 合作社樓宇用地的重建潛力(第13至17段)；
 - (b) 政府當局規定合作社社員須繳付土地補價以撤銷轉讓限制(第18至29段)；
 - (c) 政府為公務員興建樓宇計劃(第30至34段)；
 - (d) 政府當局所提方案的可行性及缺點(第35至50段)；
及
 - (e) 合作社社員／單位業主建議的其他方法(第51至64段)。

合作社樓宇用地的重建潛力

優越位置及低密度

13. 小組委員會認為，由於合作社樓宇位處市區優越的位置(例如九龍城、土瓜灣、深水埗、灣仔、筲箕灣等)、樓層數目不多，而空置率亦高，如政府當局可促進這些樓宇用地重建，便可提供更多房屋單位應付房屋短缺的問題。小組委員會察悉，政府當局曾進行一項概括案頭研究，以估算當時全數174個合作社¹³解散及相關樓宇重建後，可從該等用地釋放的合計新增樓面面積。小組委員會已要求政府當局就個別合作社樓宇用地的重建潛力提供分析，並提供資料說明上述每幅用地的位置、地段面積、估計建成樓面總面積、最高准許地積比率、在最高准許地積比率下的最高樓面總面積等¹⁴。

¹³ 174是指截至2015年5月已解散的合作社(而相關的樓宇尚未重建)的數目。

¹⁴ 政府當局提供的相關資料載於立法會CB(1)592/15-16(02)號文件附件一

政府當局的評估

14. 根據政府當局在2015年進行的分析，只有在有關用地的"重建比率"(把重建後用地的樓面面積與合作社用地現有樓面面積比較)為2倍或以上，重建項目才有機會達到收支平衡，或在若干情況下有所盈餘。根據粗略的估計，只有約85幅合作社用地¹⁵具有上述重建潛力。重建上述全數85幅用地，最多會獲得約23萬平方米額外樓面面積。假設每個重建後單位的面積約為50平方米，淨增長將只有4 000多個單位，平均每幅用地增加約50個單位¹⁶。政府當局認為，合作社用地的整體重建潛力並非如普遍想像般高。

15. 政府當局強調，"重建比率"並非評估某合作社用地時需予考慮的唯一因素。個別用地的環境限制等因素(例如有關用地是否有斜坡、用地的形狀等)，亦會影響個別用地最終的可建樓面面積。其他關乎用地的特定因素如特定的契約條件、《建築物(規劃)規例》下的特別規定、業主及發展商的態度、市場當前情況、利率水平、物業位置、重建項目在物業市場的定位等，均為評估個別用地重建潛力的所有相關因素。此外，由於這些用地分散於全港多個地點，未必能一併重建，況且每幅用地亦各有其限制，所以最終可增加的樓面面積可能會比想像中更少。

16. 依政府當局之見，把合作社樓宇的狀況與市區其他舊樓的狀況相比，合作社樓宇的重建需要並非最為迫切。政府當局認為，就促進合作社樓宇重建以釋放該等用地的重建潛力而言，當局沒有足夠理據偏離徵收土地補價的既定政策及／或動用公帑。

增加合作社用地最高准許地積比率的建議

17. 部分委員建議，政府當局應考慮增加尚待重建合作社用地的最高准許地積比率，以增加發展商收購有關用地作重建用途的誘因。政府當局認為，劃一放寬分區計劃大綱圖就合作社

¹⁵ 據政府當局所述，該85幅合作社用地主要位於九龍城、東區、灣仔及深水埗區。

資料來源：2015年6月3日立法會會議過程正式紀錄
(第8871至8877頁)

¹⁶ 資料來源：立法會CB(1)860/14-15(06)號文件

用地訂明的發展限制，並不切實可行。此外，某幅用地的發展限制可否放寬，須按多項因素考慮(例如有關用地的特色、現有規劃參數等)。申請放寬的發展商須就放寬的影響進行詳細的技術評估，並尋求城市規劃委員會批准其申請。

政府當局規定合作社社員須繳付土地補價以撤銷轉讓限制

18. 小組委員會認為，政府當局規定合作社社員／單位業主就撤銷其單位的轉讓限制，繳付等同相關單位土地現值三分之二的鉅額款項，方可出售其單位，是重建合作社樓宇的主要障礙。即使成功出售一個合作社單位，從出售有關單位所得的收益中扣除須向政府繳付的土地補價後，有關的收益亦不會足以讓有關單位業主可在同區購買一個面積相同的新單位。另一方面，如期望有興趣重建合作社用地的私人發展商應為相關合作社社員／單位業主繳付上述土地補價，有關款額會增加發展商的重建成本，並減低發展商推行有關重建項目的意欲。

19. 小組委員會察悉，合作社於1950年代及1960年代獲當時的政府當局批出土地發展住宅樓宇時，與當時的政府簽訂的土地契約並無提述，合作社社員日後須就撤銷轉讓限制繳付任何尚欠的土地補價。小組委員會要求政府當局提供證明文件，以證明其聲稱屬實，即合作社社員／單位業主出售其單位時須繳付尚欠的土地補價。

有關合作社社員／單位業主須就撤銷合作社單位的轉讓限制繳付土地補價的紀錄

20. 政府當局已向小組委員會提供下列文件¹⁷，以顯示有關事宜(即規定合作社社員／單位業主就撤銷合作社單位的轉讓限制繳付當時土地補價的三分之二)的發展：

| <i>文件</i> | <i>文件的 相關部分</i> |
|---|--------------------------|
| 於1952年12月10日發出的司署臨時通告 (Secretariat Temporary Circular) 第74號 (由1956年6月11日的司署常務通告 (Secretariat Standing Circular) 第9號更改) —— "為本地人員提供房屋資助" | 先前發出的通告第3段及其後發出的通告第2(b)段 |

¹⁷ 載於立法會CB(1)592/15-16(02)號文件附件III至VII

| 文件 | 文件的 相關部分 |
|--|--|
| 於1967年2月14日，前立法局財務委員會委任的小組委員會舉行會議討論1967年2月15日會議的議程項目B.7：“發展貸款基金——購屋貸款：本地政府人員”的會議紀錄 | 第2段 |
| 銓敘司於1985年11月25日致所有合作社主席及其他的公函——“檢討公務員建屋合作社計劃以批准把合作社現有單位及土地的業權轉移” | 第2(c)及2(d)段 |
| 於1985年11月28日發出的新聞公報——“檢討公務員建屋合作社計劃” | 第7(c)及7(d)段 |
| 《修訂官地租契辦法指引》下的《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》第1章 | 第1部分附錄V契約修訂書樣本附表二第(2)(F)條(原文第71及72頁)、第3部分第(e)及(f)段(原文第87頁)、第7部分(原文第107及108頁) |

21. 政府當局解釋，根據1950年代的土地政策，合作社用地是透過私人協約方式，以開價一半的優惠價格批出，即通常等同有關用地當時十足市值的三分之一。當局推行合作社計劃的主要目的是為合資格的本地公務員及其家屬提供居所，個別合作社社員並不擁有相關樓宇的法定業權。部分合作社社員在1980年代全數償還相關貸款後，開始要求當局批准他們處理有關的合作社單位。當局在諮詢前行政局(下稱“行政局”)後，於1985年11月25日發出函件¹⁸通知有關公務員，行政局決定准許合作社把相關單位和土地的業權轉讓予個別合作社社員，並准許合作社社員在接受若干特定條件(包括繳付尚欠土地補價)的情況下，把該等物業售賣、出租或以其他方式處理。這是一項供合作社社

¹⁸ 載於立法會CB(1)592/15-16(02)號文件附件V

員選擇的安排。當時的政府當局在1987年頒布相關指引¹⁹，訂明在合作社單位的法定業權轉讓予合作社社員後，他們須繳付尚欠的土地補價，方會獲准在公開市場自由出售其單位。相關的指引及當時的政府就轉讓有關單位及土地的法定業權予個別合作社社員，與合作社簽訂的契約修訂書，已列明尚欠土地補價的計算基礎。上述指引亦訂明，如須修訂契約，以重建合作社樓宇至現行契約並不准許的規模(例如有關重建旨在用盡相關分區計劃大綱圖所准許，但現行契約並不准許的最高發展參數)，便須就有關的契約修訂再繳付土地補價(所謂"第二層"土地補價)。

合作社社員獲批土地興建合作社樓宇時曾繳付的款項為土地價值的三分之一還是一半

22. 小組委員會察悉，部分合作社社員表示，當局早年是按當時土地價值的一半批出土地予他們興建合作社樓宇(即他們已繳付等同當時土地價值一半的款項)。他們不同意當局指他們只曾繳付等同土地價值三分之一的款項。小組委員會要求政府當局解釋，為何當局聲稱尚欠的土地補價是土地價值的三分之二(而非一半)。

23. 政府當局解釋，有關土地是按等同有關土地"開價"一半的優惠土地補價批予合作社。在1950年代及1960年代使用的"開價"一詞，通常等同當時有關用地十足市值的三分之二，意即合作社已繳付的款項為十足市值的三分之一("開價"的一半)，而尚欠的土地補價則為十足市值的三分之二。政府當局引述契約修訂書樣本附表二第(2)(F)條²⁰供小組委員會委員參考，以就當局所作解釋提供證明。第(2)(F)條的摘錄載於**附錄IV**。政府當局又表示，前立法局財務委員會委任的一個小組委員會於1967年2月14日舉行會議的紀錄清楚載錄，所有合作社均按有關土地十足市值的三分之一獲批土地。上述會議紀錄摘錄的第2段載於**附錄V**。

¹⁹ 《公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃單位的土地業權轉讓予個別社員及分租租契持有人指引》(即《交回及重批辦法指引》)。由於上述指引需獲所有相關社員同意轉讓業權，為促進上述過程，有關指引其後在1993年被《修訂官地租契辦法指引》取代(只須獲得75%的社員同意)。

²⁰ 一如在第21段所解釋，相關的指引及當時的政府與合作社簽訂的契約修訂書，已列明尚欠土地補價的計算基礎。

評估尚欠土地補價的原則及方法

批地時的土地價值相對於撤銷轉讓限制時的土地價值

24. 部分委員質疑，政府當局是否應該以批出土地時的土地價值(而非按土地的市場現值)作為基礎，計算須就撤銷合作社單位的轉讓限制向政府繳付的尚欠土地補價，因為土地的市場現值為50年前土地價值百倍以上，已超出大部分為退休公務員的合作社單位業主的財政能力。政府當局的立場是，地政總署一直依循相同的原則，評估須就撤銷轉讓限制向政府繳付的尚欠土地補價(即有關的土地補價一直是按撤銷轉讓限制時土地的市場價值計算)。舉例而言，當局曾應用上述原則於12個成功重建合作社用地的個案，以及在公開市場出售香港房屋委員會(下稱"房委會")或房協提供的二手資助單位。

現有用途土地價值相對於重建價值

25. 小組委員會察悉，部分合作社代表表示，於2013年4月前，政府當局根據其單位的"現有用途土地價值"評估合作社單位業主須繳付的土地補價款額。然而，當局已改為按"重建價值"進行有關評估。此更改令有關的土地補價款額更為龐大。合作社代表促請政府當局重新採用"現有用途土地價值"作為評估須繳付土地補價的基礎。

26. 政府當局解釋，根據當時的政府與合作社就轉讓相關單位及土地的法定業權予個別合作社社員簽訂的契約修訂書²¹所載列的條件，地政總署署長會採用"現有用途土地價值"或"重建價值"(以較高者為準)作為基礎，評估合作社單位業主須就撤銷轉讓限制繳付的土地補價。政府當局引述下列文件供小組委員會參考，以就當局所作解釋提供證明：《修訂官地租契辦法指引》下的《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》第1章的(a)契約修訂書樣本附表二第(2)(F)條；(b)第3部分第(e)段；及(c)第7部分。相關的摘錄載於**附錄IV、VI及VII**。政府當局強調，當局並沒有更改有關出售合作社單位或重建合作社樓宇時須向政府繳付土地補價的評估原則或方法。

²¹ 一如第3段所述，當時的政府在1993年引入《修訂官地租契辦法指引》，以便推行於1985年11月25日公布的一項建議，以准許合作社把相關單位和土地的法定業權轉讓予個別合作社社員，並准許合作社社員在接受若干條件的情況下，把該等物業隨後售賣、出租或以其他方式處置。

以優惠土地補價作為某種形式的房屋福利

27. 部分委員認為，由於當局於早年給予合作社的土地補價優惠是向公務員提供的某種形式的房屋福利，當局或許沒有理據規定合作社社員就撤銷轉讓限制向政府繳付土地補價，而繳付有關的土地補價即意味政府當局撤回向他們所提供的房屋福利。

28. 政府當局認為，就合作社計劃而言，(現有合作社的)合作社會籍或公務員有權取得(已解散合作社的)合作社單位法定業權，是向有關人員提供的一種公務員房屋福利。合作社計劃容許合作社社員退休後可保留其合作社會籍，並轉讓有關會籍予其指定繼承人。一個合作社會否解散，以便其社員根據特定的條件取得法定業權，以及合作社單位業主會否繳付尚欠的土地補價以撤銷合作社單位的轉讓限制，屬個別合作社／合作社單位業主的選擇。

在不涉及轉讓法定業權的情況下重建合作社樓宇

29. 小組委員會詢問，如合作社社員自資重建其樓宇，是否無須向政府繳付土地補價。政府當局表示，一般而言，如合作社用地的擬議重建符合其契約條件及契約圖則的規定，亦不涉及有關個別單位的任何"法定業權轉讓"及違反就個別單位施加的轉讓限制，將不會涉及契約修訂和繳付土地補價。然而，每幅合作社用地的契約載有不同的條件和限制，而有關該用地的任何擬議重建會否獲准在不修訂契約的情況下進行，須視乎其契約條件和限制而定，當中可能不僅列明該用地的詳細發展參數，亦可能限制該用地的發展項目用途。如合作社社員(或前合作社樓宇的單位業主)擬修訂契約，務求用盡相關分區計劃大綱圖所准許(但高於現有契約所准許)的最高發展參數，將須繳付土地補價(即第二層土地補價)，情況與其他私人重建項目無異。

政府為公務員興建樓宇計劃

30. 在研究有關重建合作社樓宇的事宜期間，小組委員會察悉，在政府為公務員興建樓宇計劃(下稱"興建樓宇計劃")下所建樓宇²²的居民於重建其舊樓方面，正面對類似合作社社員／單位業主

²² 在興建樓宇計劃下興建的住宅發展項目只有兩個(即九龍塘廣播道的龍翔苑(296個單位)(建於1969年)和觀塘康利道康利苑(431個單位)(建於1973年))。

所面對的困難。據政府當局所述，興建樓宇計劃樓宇在1960年代及1970年代由當時的政府興建，有關的單位其後租予參加此項計劃的合資格公務員。興建樓宇計劃居民(個別分租租契持有人)認為，當局不應規定他們就撤銷轉讓限制向政府繳付土地補價。他們認為，合作社計劃及興建樓宇計劃截然不同，故此不應把兩項計劃混為一談。小組委員會要求政府當局詳細解釋早年把興建樓宇計劃下的單位轉讓予公務員的條件。

31. 政府當局解釋，在1963年推行的興建樓宇計劃，是按合作社計劃的模式演變而成。兩項計劃均旨在為合資格的公務員及其家屬提供居所。兩項計劃的不同之處，在於根據興建樓宇計劃，是由政府(而非個別合作社)負責興建有關的房屋單位。財政司司長法團持有根據興建樓宇計劃所建樓宇的業權，並批出分租租契予合資格的公務員及其實益繼承人。據政府當局所述，與合作社社員相似，興建樓宇計劃下的分租租契持有人並不擁有樓宇單位的業權。在個別前興建樓宇計劃分租租契持有人取得相關物業的法定業權後，有關物業須受相關地段的經修訂政府租契條件及轉讓契約所訂的轉讓限制所規限。根據興建樓宇計劃成功申請的人員，須在20年內分期向當時的政府償還貸款。現時，所有分租租契持有人已全數償還其貸款。

有關興建樓宇計劃分租租契持有人須就撤銷興建樓宇計劃單位的轉讓限制繳付土地補價的紀錄

32. 政府當局已向小組委員會提供下列紀錄²³，以顯示有關土地是按優惠條款(即十足市值的三分之一)批予興建樓宇計劃單位個別分租租契持有人，而當時的政府亦已在1985年宣布，如前興建樓宇計劃分租租契持有人擬撤銷其單位的轉讓限制，與當局就合作社單位業主所作的安排相似，有關的前興建樓宇計劃分租租契持有人須繳付尚欠的土地補價：

²³ 載於立法會CB(1)592/15-16(02)號文件附件VIII至XIII

| <u>文件</u> | <u>文件的 相關部分</u> |
|---|--|
| 1967年2月1日前立法局財務委員會會議 議程項目B.8(上一次會議積壓的項 目)"發展貸款基金 —— 購屋貸款：本 地政府人員" | 第6(i)段 |
| 於1969年6月13日，政府與當時成功申請 龍翔苑單位的申請人代表舉行會議的紀 錄 | 第(h)段 |
| 政府於1969年7月17日就龍翔苑的售價 向南華早報作出的回覆 | 第(b)及(c)段 |
| 銓敘司於1985年11月25日致政府為公務 員興建樓宇計劃的主席及其他的公函 —— "檢討公務員建屋合作社計劃以批 准現有單位及土地的業權轉移" | 第2(c)及2(d)段 |
| 於1986年1月14日，政府與高級公務員評 議會職方代表於當時的布政司署149室 舉行第20次會議的紀錄 —— "公務員 建屋合作社計劃" | 第10至12段 |
| 《財政司司長法團將政府為公務員興建 樓宇計劃的樓宇及土地業權轉讓予個別 分租租契持有人指引》 | 第1章第5段(原文第 6頁)、第3章第3段 (原文第10頁)及第 4章第1(f)及1(g)段 (原文第13及14頁) |

33. 至於上述兩幅興建樓宇計劃用地的重建潛力，於第14段提述的政府當局所作評估已包括上述用地。

34. 小組委員會委員明白政府當局的立場，即合作社單位業主及前興建樓宇計劃分租租契持有人在出售及重建其單位方面受到相同的限制。委員已促請政府當局解決上述兩項計劃²⁴下的單位業主在出售及重建其單位時所面對的相同困難。

²⁴ 在適用的情況下，本報告就合作社計劃所作的提述包括興建樓宇計劃。

政府當局所提方案的可行性及缺點

政府當局就促進合作社樓宇重建的方案提供最新的資料

35. 政府當局曾於2015年5月就促進合作社樓宇重建向事務委員會提交初步建議方案。在小組委員會進行工作期間，當局就該等方案向小組委員會提供最新的資料²⁵。政府當局表示已聯同房協、市建局及相關政策局／部門就上述建議方案訂定更具體的細節，當中亦有考慮自提交初步建議方案後從事務委員會委員及有關各方接獲的意見。

房協重建合作社樓宇的先導計劃

36. 房協先導計劃將於2016年年中推出。除了在第7(a)段所述的原則及參數外，當局亦已確定上述先導計劃的其他原則及參數如下：

- (a) 為用盡相關用地的發展潛力，並與其他提供資助出售單位的發展項目一致，重建的合作社樓宇用地面積／各用地合計面積不得少於1 400平方米。
- (b) 有關的合作社單位業主將獲准購買房協"住宅發售計劃"及"資助出售房屋計劃"第二市場的住宅單位。

37. 房協預期在起初的階段會接獲一至兩份根據先導計劃提出的申請。由處理合作社單位業主提出的申請至完成一個重建項目，將需時最少6至7年。當首個重建項目逐步成形，房協會檢討計劃的成效及考慮如何進一步完善此項計劃。

38. 小組委員會察悉，政府當局邀請房協按"不虧蝕"的原則²⁶推行先導計劃的建議方案，會令政府當局無須動用公帑資助合作社樓宇重建。根據房協先導計劃，在房協考慮一項重建合作社樓宇的申請前，須取得100%業主同意。鑒於一幢合作社樓宇會有業主失蹤或在未有立下遺囑的情況下去世，委員認為此參與率仍然是合作社接受上述建議方案的主要障礙。委員促請政府當局及房協放寬上述參與門檻。

²⁵ 請參閱第7段。

²⁶ 請參閱註腳9。

39. 政府當局解釋，由於房協沒有法定權力收回土地，因而須取得參與計劃的合作社樓宇所有單位的法定業權，以確保重建項目能順利推行。此外，目前有數以百計的現職公務員居於合作社單位；繼續在相關單位居住，是他們有權享有的公務員房屋福利，當局應尊重有關的權利。若要求他們遷出有關的合作社單位及放棄其房屋福利，藉以令有關的合作社樓宇可重建，此做法或許並不公平。此外，鑒於以往成功重建合作社樓宇的個案，政府當局認為，就重建合作社樓宇而言，取得100%業主同意並非無法克服的障礙。

40. 委員察悉，合作社單位業主關注到，根據房協先導計劃，就一個1 000平方呎的合作社單位而言，在扣除須向政府繳付的第一層土地補價後，有關的業主只會從房協獲得約300萬元的補償。此款額並不足以讓一名業主可在同區購買一個小型單位。委員要求房協考慮提出更高的收購價，並要求政府當局減少有關業主須繳付的土地補價。

41. 據政府當局所述，根據房協進行的評估，合作社單位業主應可利用出售其合作社單位所得款項，在房協"住宅發售計劃／資助出售房屋計劃"第二市場購買一個相對較細小、但設有現代樓宇設施(例如升降機)的單位。房協並非一個牟利機構，亦沒有政府的直接資助。房協是一個自負盈虧的機構，須承擔其項目的市場風險。由於房協須就撤銷有關單位的轉讓限制向政府繳付尚欠的土地補價(所謂"第一層土地補價")，而土地補價的水平又會按該合作社樓宇現有土地契約評估，若提出的收購價遠高於該合作社樓宇的現有用途土地價值或重建價值，根據先導計劃進行的項目在財務上將不可行。

42. 政府當局強調，當局建議的先導計劃，旨在於房協的營運原則及部分合作社單位業主重建及遷出其樓宇的意願之間求取平衡。政府當局明白，先導計劃或許不能滿足所有合作社單位業主的期望。此情況正好反映在重建合作社樓宇時，若要平衡各項公眾利益考慮將涉及的複雜情況。當局建議推行先導計劃，是旨在為合作社單位業主提供由私人發展商重建的另一選擇。

43. 委員認為，儘管合作社單位業主獲准購買房協"住宅發售計劃／資助出售房屋計劃"第二市場的房協單位，該等單位細小，而有關的市場亦不活躍。除了容許參加房協先導計劃的合作社單位業主購買該等單位外，政府當局應特別考慮向他們提供

更多種類的房屋選擇，例如讓他們優先購買房委會居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位。

44. 政府當局認為，由於資助出售單位(例如居屋單位及根據"居屋第二市場計劃"推出發售的單位)為珍貴的公共資源，當局須以應有的審慎態度分配這些資源，以滿足低收入住戶(例如符合綠表資格的住戶)的需要。如合作社單位業主向房協出售其單位後獲准購買居屋單位或居屋第二市場的單位，便會減少當局可向合資格購買居屋單位的準置業者供應的資助出售單位。

由市建局就其中介服務為合作社社員／單位業主設立專項輪候安排

45. 市建局獲其董事會批准，在2016年5月3日推出一項先導計劃(下稱"市建局先導計劃")，為合作社單位業主設立專項輪候安排，以便他們聯合出售合作社樓宇的物業權益²⁷。對於未能按房協先導計劃齊集100%業主參與的合作社單位業主，此項先導計劃向他們提供另一選擇。市建局先導計劃的主要特點如下：

- (a) 並無就用地面積作出規定；
- (b) 一般而言，擁有申請用地內每個地段50%或以上不分割份數的合作社單位業主均可提出申請；
- (c) 申請用地涉及的所有合作社已經解散²⁸，而有關的申請人亦已就其單位的轉讓限制向公務員事務局取得所需的豁免；
- (d) 一俟擁有申請用地每個地段90%或以上(或如參考《土地(為重新發展而強制售賣)》(指明較低百分

²⁷ 此項先導計劃亦涵蓋興建樓宇計劃的居民／樓宇。

²⁸ 市建局先導計劃並不適用於未解散的合作社，因為相關的合作社社員並不擁有其單位的法定業權。就興建樓宇計劃樓宇而言，有關的規定為，須已獲當局批出修訂有關樓宇用地政府租契的契約修訂書，以容許轉讓業權予個別分租租契持有人。

比)公告》²⁹的規定，則為80%)不分割份數的合作社單位業主，在指定時限內同意參與該項先導計劃，當局便會安排以公開拍賣或招標形式聯合出售其物業；

- (e) 在拍賣或招標出售其物業前，合作社單位業主無須就撤銷其單位的轉讓限制繳付土地補價。在成功聯合出售後，有關土地補價會在轉讓有關單位時，從單位買方收取的售賣收益中扣除；及
- (f) 申請人不會獲准同時根據市建局的需求主導重建項目先導計劃或房協先導計劃提出申請。

46. 為預留足夠資源推行計劃，市建局將會為上述服務另設限額，同一時間只會處理兩個項目，有關限額將來會再檢視。市建局已就引入上述先導計劃通知所有已解散的合作社。

47. 委員察悉，合作社單位業主認為，由於根據市建局先導計劃，發展商仍須就修訂地契繳付款額龐大的土地補價(所謂"第二層土地補價")，以充分利用有關樓宇用地在相關分區計劃大綱圖下的可建樓面面積，故此並無太大誘因吸引發展商重建合作社樓宇。委員認為，合作社單位業主及發展商對上述先導計劃均會反應冷淡。

48. 政府當局認為，就市建局提供的中介服務為合作社單位業主設立專項輪候安排，會有助後者集合業權以聯合出售其物業。市建局的中介服務會有效縮短發展商收購的時間，並會提升發展商重建合作社樓宇的意欲。評估個別用地的價值時，發展商會考慮多項相關因素，當中不但包括須向政府繳付的土地補價，亦包括有關用地的重建潛力、市場情況和位置。

為重新發展而強制售賣

49. 關於聯合出售物業權益，小組委員會曾研究《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)是否適用於尚未撤銷其單

²⁹ 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)，擁有某地段不少於90%不分割份數的業主，可為重新發展該地段而申請售賣該地段的所有不分割份數。根據《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第545A章)，就申請重新發展某類別的地段而言(例如位於有關地段上的樓宇樓齡不少於50年)，則只須擁有80%而非90%的不分割份數。

位轉讓限制的合作社單位業主(使他們可向土地審裁處申請作出一項售賣其樓宇所在地段所有不分割份數的命令，以重建其樓宇)。小組委員會察悉，只要滿足《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3條³⁰載列的法定要求，該條例並無條文阻止合作社單位業主向土地審裁處提出申請，要求作出一項強制售賣合作社用地所有不分割份數的命令。至於土地審裁處會否批出強制售賣命令，則由土地審裁處決定。委員認為，未就撤銷其單位的轉讓限制繳付土地補價的合作社單位業主根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處申請任何強制售賣不分割份數的命令，將會是測試轉讓限制是否對強制售賣構成障礙的個案。

整合地政總署的現行工序，以便評估有關重建合作社樓宇所涉及的土地補價

50. 地政總署於2015年7月起作出新的行政安排，以提供一站式服務，同一時間為任何合作社樓宇用地處理有關修訂地契的申請及評估兩層土地補價。小組委員會歡迎當局引入上述新行政安排。委員並察悉，自2015年7月以來，並沒有人要求地政總署提供上述一站式服務。

合作社社員／單位業主建議的其他方法

51. 小組委員會已和政府當局審視合作社社員／單位業主就重建合作社樓宇所建議的其他方法³¹是否可行。

³⁰ 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3條訂明，"除第(5)款另有規定外，凡一名或多於一名人士以承按人以外的身分，擁有某地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數，該名或該等(視屬何情況而定)人士可向[土地]審裁處提出符合以下說明的申請：附有附表1第1部指明的估值報告的；及申請作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令的"。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(5)條訂明，可就屬於《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第545A章)指明的地段類別的地段，指明一個較低的百分比，即該地段80%的不分割份數。請亦參閱註腳29。

³¹ 合作社社員／單位業主向小組委員會提交的意見書可在此超連結瀏覽。團體代表在2016年3月1日的小組委員會會議上表達的意見摘錄載於立法會CB(1)747/15-16(02)號文件的附件。

政府重建合作社樓宇

52. 部分合作社社員／單位業主建議，政府應參考12個成功重建合作社樓宇個案的收購建議，以收購合作社樓宇佔用的土地，並重建有關樓宇。部分合作社社員／單位業主又要求，一俟政府重建一幢合作社樓宇，政府應容許有關樓宇的每名前合作社社員／單位業主在重建後的樓宇獲得一個重置單位。重置單位的面積應與相關社員／業主的舊合作社單位面積相同(即"呎換呎"重置)。在重建期間，政府應為合作社社員／單位業主作出重置安排，或向他們提供搬遷津貼及為他們繳付租金。

53. 小組委員會部分委員認為，由於合作社樓宇所佔用的為市區的珍貴土地，當局應盡用有關土地的發展潛力以增加房屋土地供應，而土地補價事宜亦為私營機構重建合作社樓宇的主要障礙，政府當局應以具彈性及主動的方式協助合作社樓宇重建。

54. 政府當局重申其立場，即合作社樓宇的整體重建潛力並非如普遍想像般高，而這些樓宇的狀況與市區其他舊樓比較，亦沒有迫切需要政府介入以進行重建。政府當局依然認為沒有足夠理據偏離當局徵收土地補價的既定政策及／或動用公帑促進合作社樓宇重建。

由市區重建局重建合作社樓宇

55. 另有其他合作社社員／單位業主認為，應由市建局按類似該局自行提出開展項目的方式重建合作社樓宇。由市建局負責重建合作社用地／樓宇在財政上較為可行，因為在修訂地契方面，市建局享有獲豁免繳付土地補價的優惠，而有關的重建亦不影響任何商舖業主／租戶。一些合作社社員／單位業主要求獲得類似市建局收購自住業主的物業重建時所提供的補償，即按同區質素相若的樓宇內一個7年樓齡單位的價值提供補償。此外，市建局應成立一個專責小組負責重建合作社用地／樓宇，藉此令市建局其他項目的人力資源不會受影響。

56. 政府當局表示，根據《市區重建策略》，市建局的首要工作是協助狀況惡劣、殘破失修的樓宇重建。因此，若要市建局優先重建合作社樓宇，而令其他更殘破及有更迫切需要重建的舊樓受到影響，此做法並不恰當。話雖如此，合資格的合作社單位業主可根據市建局的"需求主導重建項目先導計劃"提出申請，以重建其樓宇。市建局會按其現行機制及根據既定準則

考慮有關申請。市建局考慮自行開展及需求主導的項目時，樓宇狀況是其中一項主要及最重要的考慮因素。根據市建局進行的樓宇狀況勘察，大部分現存合作社樓宇的狀況屬"良好"。

57. 小組委員會部分委員指出，合作社／單位業主就參與市建局"需求主導重建項目先導計劃"所提出的申請未能成功。部分委員認為，儘管合作社樓宇的狀況較市區另一些舊樓的狀況良好，合作社樓宇的狀況正不斷惡化，市建局需協助合作社樓宇重建亦只是早晚的問題。

58. 政府當局請小組委員會留意，本港目前有5 900幢樓齡為50年或以上的樓宇，而有關的數目每年亦會增加580幢。在上述樓宇當中，很多均未有妥善保養，狀況差劣及破舊失修，並且普遍未有設置升降機等基本現代樓宇設施。政府當局仍然認為，為堅守原則(即分配有限的公共資源應付最迫切的需要)，政府當局或市建局不宜優先重建合作社樓宇，而令其他更殘破及有更迫切需要重建的樓宇受到影響。儘管如此，市建局已於2016年5月3日推出一項先導計劃，為合作社單位業主設立專項輪候安排，以便他們聯合出售合作社樓宇的業權。

59. 部分委員指出，在重建樓宇時，市建局應考慮更新大面積的土地對社區的好處，不應只按每幢樓宇考慮重建的方案。換言之，若把一幢並非十分破舊的樓宇與同區其他樓宇一併考慮，該幢樓宇或會值得市建局協助其重建。

60. 政府當局確認，市建局現正進行更多以地區為本的重建項目，以期活化／更新面積較大的土地。在考慮擬議重建項目的優點時，市建局會計及有關項目可為社區帶來的整體裨益，以及規劃考慮、財政可行性、樓宇狀況及推行事宜等其他相關因素。

豁免或寬減須就撤銷轉讓限制繳付的土地補價

61. 合作社社員／單位業主促請當局豁免他們遵守規定，使他們無須就撤銷合作社單位的轉讓限制繳付土地補價。他們認為，此項從未載列於合作社用地原來土地契約的規定，是1980年代的政府所施加的不公平條件，此規定應予廢除。他們質疑，如他們出售其單位前須向政府繳付款額龐大的土地補價，他們所獲得的房屋福利，即會與參加在1980年代推出的自置居所資助計劃的公務員所享有的房屋福利大有分別。他們促請政府當局不要

只是從土地發展的角度考慮與重建合作社樓宇有關的事宜，而應從公務員房屋福利的角度解決相關的問題，以及檢討有關規定合作社單位業主就撤銷轉讓限制繳付鉅額土地補價的政策。

62. 一些合作社社員／單位業主認為，如政府當局堅持要合作社社員在擬撤銷合作社單位轉讓限制時繳付"尚欠"的土地補價，須繳付的土地補價應為他們獲批土地時尚欠的款額(加上或不加上累計利息)，而非在撤銷轉讓限制時的土地市場現值的三分之二。

63. 政府當局強調，就撤銷合作社單位的轉讓限制或就重建合作社樓宇修訂地契須繳付的土地補價提供任何優惠，會偏離政府的既定政策及做法，必須有充分理據支持。此外，如以增加土地供應為理由而要調整政府的既定政策以促進合作社樓宇重建，為公平起見，政府當局亦應以公帑資助其他可釋放額外樓面面積的舊樓用地重建。依政府當局之見，此做法不符合社會的期望。

64. 至於房屋福利，政府當局重申，當局為公務員提供的房屋福利，須受相關房屋計劃的條款及條件所規限。就自置居所資助計劃而言，參加的人員會獲提供每月津貼，讓他們歸還住宅物業的按揭貸款，享用期最長只是10年，而合作社社員在退休後則可保留其合作社會籍，以及轉讓有關會籍予其指定繼承人。合作社會否解散以便其社員按特定條件取得法定業權，以及合作社單位業主會否撤銷其合作社單位的轉讓限制(繼而須繳付尚欠的土地補價)，屬個別合作社／合作社單位業主的選擇。

就未來路向提出的建議

65. 小組委員會認為，政府當局應制訂可行方法解決有關重建合作社樓宇的問題，以改善年長佔用人的居住環境，以及善用市區珍貴的土地資源。部分委員認為，考慮到合作社單位業主擔任公務員時曾為社會作出的貢獻，政府當局應基於體恤的理由為他們作彈性或特別的安排，讓他們出售或重建其樓宇。小組委員會提出下列建議：

檢討兩項先導計劃

66. 鑒於房協先導計劃的限制(例如須齊集100%業主的參與的規定,以及扣除須向政府繳付的土地補價後,合作社社員/單位業主從房協獲得的補償款額不多)及市建局先導計劃的限制(例如不更改須就重建合作社用地繳付兩層土地補價的規定),以及合作社社員/單位業主就兩項先導計劃作出的負面批評,小組委員會委員質疑,各界對上述計劃的反應會否理想。委員建議,政府當局應訂定時間就上述兩項計劃的實施情況進行檢討³²。如各界對上述計劃沒有反應,又或反應欠佳,政府當局應考慮撤回這些計劃,並推出不但為合作社社員/單位業主可接受,在促進合作社樓宇重建方面亦更有成效的其他措施。

67. 政府當局已承諾,倘若各界對兩項先導計劃的反應未如理想,當局會在2017年年中左右作出統籌,與市建局及房協一同檢討有關計劃的成效。

建議及須跟進的事宜

68. 小組委員會可進行工作的時間有限。個別委員已就重建合作社樓宇或解決合作社社員/單位業主所面對的困難提出建議及事宜,但並未與政府當局徹底討論有關的建議及事宜。小組委員會建議,下屆立法會的議員應跟進個別委員的建議,當中包括:

(a) 提供貸款予合作社社員/單位業主重建其樓宇

在不撤銷有關合作社單位的轉讓限制及發展有關用地時不超出該用地原來發展參數(即不增加樓面總面積)(不涉及繳付任何土地補價)的前提下,政府當局或房協應考慮向合作社社員/單位業主提供還款期長的免息貸款,以供他們重建其樓宇及設置現代樓宇設施(例如升降機)。在重建期間,應向佔用人就臨時居所提供協助。提出此項建議,是假設重建合作社樓宇所需的貸款金額少於須就撤銷轉讓限制繳付的土地補償款額,合作社社員/單位業主因而較有能力負擔。

³² 部分委員建議,有關的時間應為6個月。另有委員建議,鑒於地政總署在2014年10月推出的補地價仲裁先導計劃的試行期為兩年,有關的時間應為較長。

(b) *政府按"不虧蝕"的原則重建合作社樓宇*

部分委員指出，合作社社員／單位業主只要無須繳付土地補價及遷出其社區，在其樓宇重建及設置現代樓宇設施後，願意在有關樓宇獲得一個較小的單位。就此，政府應考慮主動重建高齡的合作社樓宇，並在無論是否增加有關用地的樓面總面積的情況下，於重建後的樓宇提供更多單位(例如為原來數目的雙倍)。在重建期間，當局應向佔用人就臨時居所提供協助。在重建後，部分單位將分配予有關的合作社社員／單位業主，其餘的單位應推出物業市場發售，以收回政府支付的重建成本。

(c) *改善合作社樓宇的狀況及設施*

小組委員會察悉，房協管理的"長者維修自住物業津貼計劃"向合資格的私人樓宇長者自住業主提供財政支援，讓他們為其物業進行維修及保養工程。根據"長者維修自住物業津貼計劃"，符合相關入息及資產準則的每名長者自住業主最高可獲4萬元的津貼。委員認為，有關款項可能並不足以就設置升降機及改善樓宇及衛生設施(例如更換電線、水管及地下排水渠)提供資助，又或很多合作社社員／單位業主可能未能符合相關申請準則。小組委員會部分委員促請政府當局，如"長者維修自住物業津貼計劃"未能滿足合作社社員／單位業主改善樓宇的需要，便應積極協助他們改善合作社樓宇的狀況及設施(包括設置升降機)。

(d) *就修繕樓宇提供專業／技術協助*

小組委員會清楚知悉，市建局根據"樓宇維修綜合支援計劃"就修葺樓宇及保養工程向合資格的樓宇業主提供技術協助。市建局尤其會就復修的工作流程向樓宇業主提供一般意見，並會指派一名獨立專業人士就委聘承建商的招標文件向樓宇業主提供意見，以及提供所涉工程的費用估算。部分委員認為，為滿足合作社社員／單位業主的特別需要，除"樓宇維修綜合支援計劃"涵蓋的協助外，市建局應提供協助，以進行有關在該等樓宇設置升降機及其他現代樓宇設施的可行性研究。

(e) *提升市建局的中介服務*

根據市建局的先導計劃，市區重建中介服務有限公司³³會委聘顧問(例如律師、估價及物業代理顧問)，在透過公開拍賣或招標聯合出售有關樓宇地段予發展商的過程中，向合作社單位業主提供服務。如需就重建有關地段根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處提交有關強制售賣的申請，發展商會提出有關申請。部分委員建議，市區重建中介服務有限公司應進一步協助有關的合作社單位業主(申請人)，即在沒有發展商表示有興趣收購有關地段的可出售不分割份數的情況下，由市建局／市區重建中介服務有限公司就重建有關地段向土地審裁處提交申請。此外，除非聯合出售成功，否則市區重建中介服務有限公司不應向申請人收取在聯合出售的過程中招致的任何顧問費用及相關開支³⁴。委員認為，市區重建中介服務有限公司免費提供及改善有關服務，會吸引合作社單位業主參加市建局的先導計劃。

未來路向

69. 小組委員會認為，政府當局應妥善處理有關重建合作社樓宇的事宜。否則，合作社樓宇的狀況會持續惡化，而這些樓宇所佔用的市區珍貴土地亦會繼續未能得以盡用。就此，小組委員會進一步建議：

- (a) 下屆立法會的事務委員會應繼續跟進有關重建合作社樓宇的事宜；或
- (b) 事務委員會可考慮在下屆立法會成立一個政策小組委員會跟進有關事宜。

³³ 由市建局全資擁有的附屬公司，成立的目的是為推行市建局的中介服務。請亦參閱註腳12。

³⁴ 根據市建局的先導計劃，如聯合出售不成功，申請人無須向市區重建中介服務有限公司付款，但仍須繳付顧問費及相關開支。

徵詢意見

70. 請事務委員會委員察悉小組委員會的工作及建議。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年6月29日

發展事務委員會

公務員建屋合作社樓宇重建事宜
小組委員會

委員名單

| | |
|----|---|
| 主席 | 謝偉銓議員, BBS |
| 委員 | 石禮謙議員, GBS, JP 何秀蘭議員, JP 陳克勤議員, JP 陳健波議員, BBS, JP 梁家傑議員, SC 姚思榮議員, BBS 陳婉嫻議員, SBS, JP |

(總數：8位委員)

| | |
|----|-------|
| 秘書 | 鍾蕙玲女士 |
|----|-------|

| | |
|------|-------|
| 法律顧問 | 盧詠儀小姐 |
|------|-------|

發展事務委員會

**公務員建屋合作社樓宇重建事宜
小組委員會**

職權範圍

研究有關在公務員建屋合作社計劃下發展的樓宇的重建事宜，並在適當情況下就如何協助重建有關樓宇提出建議。

發展事務委員會

公務員建屋合作社樓宇重建事宜
小組委員會

曾向小組委員會提交意見書的
團體及個別人士的名單

1. 一羣公務員建屋合作社社員／單位業主
2. 何家偉先生
3. 何國榮先生
4. 李元基先生
5. 劉德文先生
6. 吳炳耀先生
7. 董樹成先生
8. 葉堅洪先生
9. 鄭淑雲女士
10. 顧白雪女士
11. 李寶嬋女士
12. 梁德儀女士
13. 麥慧君女士
14. 戴蘭英女士
15. 姚婉蘭女士
16. Nairn Court業主立案法團

17. GBHS龍翔苑居民
18. 香港測量師學會
19. 美麗苑第一期業主立案法團
20. 翠華閣業主立案法團
21. 獅子山學會
22. 超群建屋合作社有限公司
23. 黃訓茂先生
24. 大坑龍鳳台業主立案法團
25. 公務員建屋合作社重建權益關注小組
26. 沙宣道震旦大廈業主立案法團
27. 秀明閣業主立案法團
28. 昇平建屋合作社
29. 柏苑業主立案法團
30. 重建公務員建屋合作社關注小組召集人
31. 順寧閣業主立案法團
32. 達利樓業主立案法團
33. 塘尾道185-191號業主立案法團
34. 靠背壟道93-101號業主立案法團
35. 靠背壟道／美善同道40個業主立案法團及建屋合作社聯會
36. 鴻運樓建屋有限責任合作社社員麥小嫻女士

《修訂官地租契辦法指引》下《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》第1章
第1部分附錄V契約修訂書樣本附表二第(2)(F)條的摘錄

"Any owner (including the Owners' Corporation but only in accordance with Clause (2)(C)(f) and Clause (2)(D) above) of a Relevant Interest in the said piece or parcel of ground may assign mortgage or charge underlet part with the possession of or otherwise dispose of or permit or suffer any other person to use or occupy such Relevant Interest if ...he/she/it shall have first paid to the Government either an amount equal to two-thirds of the existing use land value of the Relevant Interest or if the said piece or parcel of ground is economically suitable for re-development at the relevant date an amount equal to two-thirds of such sum as the Director shall on a fair and impartial valuation certify to be the full market value of such Relevant Interest at the said date it being agreed and declared that upon payment of either of the amounts as hereinbefore provided in respect of any Relevant Interest the restriction on alienation contained in Clause (2) hereof shall be null and void and shall cease to have effect but only in so far as it relates to such Relevant Interest and no further.

IT IS FURTHER AGREED AND DECLARED THAT:-

- (1) For the purposes of the terms and conditions and covenants set forth in the Second Schedule to this Modification Letter:-
 - (a) the expression "Relevant Interest" means an undivided share in the said piece or parcel of ground and the building(s) erected thereon the owner of which share as between himself and the owners of other undivided shares in the said piece or parcel of ground is entitled under the terms of an instrument registered in the Land Registry to exclusive possession of premises in the building(s) erected thereon;
 - (b) the existing use land value means an amount equal to such sum as the Director shall on a fair and impartial valuation certify to be the full market value of the said piece or parcel of ground at the relevant date multiplied by such sum as the Director shall on a fair and impartial valuation having regard to the age and general condition of the building on the said piece or parcel of ground certify to be the full market value of the Relevant Interest at the same date divided by such sum as the Director shall on a fair and

impartial valuation certify to be the full market value at the same date of a residential unit similar in gross floor area to the Relevant Interest in a building in a newly completed residential or partly residential development in the same locality as the said piece or parcel of ground;

- (c) the said piece or parcel of ground shall be deemed to be economically suitable for re-development if in the opinion of the Director (whose decision shall be final and binding on an owner of a Relevant Interest) the land value of the said piece or parcel of ground is greater than the value of the building on the said piece or parcel of ground at the relevant date;
- (d) the expression "the relevant date" means the date on which any amount required to be paid under Clause (2)(F) above is assessed by the Director."

資料來源：立法會CB(1)592/15-16(02)號文件附件VII

1967年2月14日前立法局財務委員會委任的小組委員會
舉行會議討論1967年2月15日會議的議程項目B.7 ——
"發展貸款基金 —— 購屋貸款：本地政府人員"的
會議紀錄第2段的摘錄

"[T]he meeting noted that the policy of offering Local Officers' Co-operative Building Societies land at 1/3 the full market value applied also to private employers' staff and workers' housing schemes and to the Housing Authority, Housing Society and other non-profit organizations ... The present policy had been operative since 1953 when values were very much lower. It was also felt that, since Government stood in the position of employer vis a vis participants in the schemes, it was reasonable that the 1/3 f.m.v. condition should remain inviolate in so far as these schemes were concerned."

資料來源：立法會CB(1)592/15-16(02)號文件附件IV

《修訂官地租契辦法指引》下
《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》
第1章第3部分第(e)段的摘錄

"A restriction will be placed on future sale, letting or other disposal, which includes use or occupation by any other person of the property, until an OC has been formed and the flat owner has paid to the Government a land premium assessed at two-thirds of the "existing use value" of the land on which the building stands, unless the Director of Lands considers that there is immediate redevelopment potential, whereupon the premium will be assessed at two-thirds of the full market value of the land."

資料來源：立法會CB(1)592/15-16(02)號文件附件VII

附錄VII

《修訂官地租契辦法指引》下 《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》 第1章第7部分的摘錄

"Premium for modifying a lease to permit an individual flat owner to be able to freely sell his flat will be assessed at two-thirds of the existing use value of the land...(Note: In the event that the land is ripe for immediate redevelopment existing use value will not arise and market value will apply.)"

資料來源：立法會CB(1)592/15-16(02)號文件附件VII